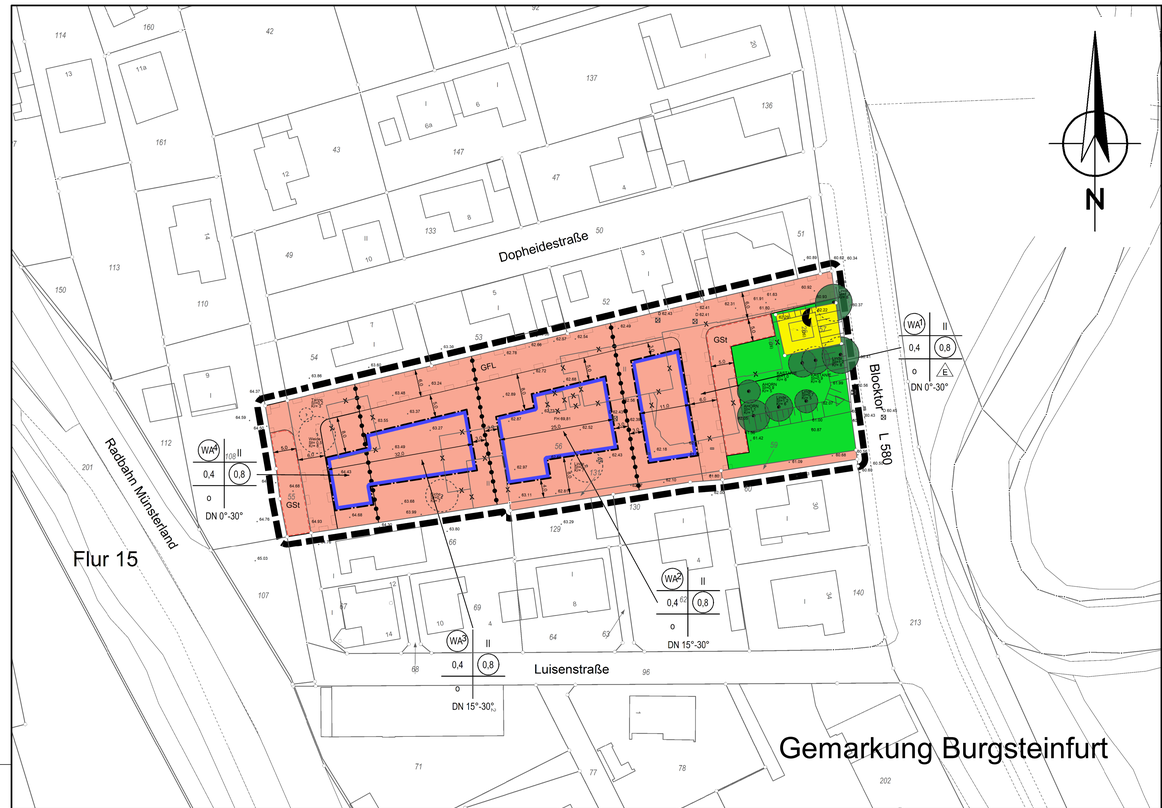


Hinweise

1. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Kreisstadt Steinfurt, Emsdettener Straße 40, 48565 Steinfurt beim Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung während der Dienstzeiten eingesehen werden.

2. Bei Erdarbeiten können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit) und paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus der Oberkreide (Santonium) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Kreisstadt Steinfurt und dem LWL-Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 u. 16 DSchG).

   Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

   Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

3. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und die allgemeine Ordnungsbehörde der Kreisstadt Steinfurt sowie der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD WL) (Einsatzleitung bei der Bezirksregierung Arnsberg in Hagen innerhalb der Dienststunden, Tel.: 02331/6927-3880 bis -3885 oder außerhalb der Dienststunden der Führungs- und Lagedienst in Arnsberg, Tel.: 02931/82-2281) zu verständigen.

4. Gemäß § 44 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

5. Flachdächer sollten mit einer standortgerechten Vegetation zu mindestens 60 % extensiv begrünt werden. Die Stärke der Vegetationstragschicht sollte im Mittel mindestens 10 cm betragen. Davon ausgenommen sind verglaste Flächen, technische Aufbauten, Teilflächen zur Gewinnung regenerativer Energien sowie Dächer von Nebenanlagen und Garagen mit einer Dachfläche kleiner gleich 30 m².

6. Vor dem Abbruch des Gebäudebestandes müssen gutachterliche Kontrollen auf Basis des im Kreis Steinfurt angewandten Fachprotokolls vorgenommen werden. Gegebenenfalls ist dies verbunden mit der Festlegung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie eines konfliktarmen Zeitfensters für den Eingriff, sofern ein Besatz durch Tiere festgestellt werden sollte.

7. Im Rahmen der Baufeldbefreiung gilt grundsätzlich, dass die Entfernung der Gebäudesubstanz und weiterer potenzieller Habitatstrukturen sowie Rodung von Bäumen und Gehölzen gemäß § 39 i.V.m. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG nur in dem Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zulässig ist.

8. Während der Bauphase sind die zu erhaltenden Bäume durch Schutzeinrichtungen (z.B. Baustellenzaun außerhalb des Traufbereiches) zu sichern.

Ermächtigungsgrundlagen

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. 1994 S. 666); in der zuletzt geänderten Fassung.

§§ 1 – 4c, 8 – 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58); in der zuletzt geänderten Fassung.

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421); in der zuletzt geänderten Fassung.

§ 44 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NW. 1995 S. 926); in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) vom 21.07.2000 (GV. NRW. 2000 S. 568); in der zuletzt geänderten Fassung.

Festsetzungen

Gemäß § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO

WA	Allgemeine Wohngebiete
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
(0,8)	Geschossflächenzahl (GFZ)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
o	Offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
	Zweckbestimmung: Elektrizität
	Private Grünflächen
	Erhaltung von Bäumen
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
GSt	Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
GFL	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Gemäß § 9 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

15°-30°	Dachneigungsspanne

Nachrichtliche Darstellungen

	vorhandene Furstücksgrenze
	vorhandene Gebäude
	Baumstandort
	Kanaldeckel
56	Flurstücksnummer
62.52	Höhe in Meter über Normalhöhennull (NHN)

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. In den Allgemeinen Wohngebieten 1-4 (WA 1-4) sind
   - gemäß § 4 (2) BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig,
   - gemäß § 4 (3) BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig,
   - gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes,
   - gemäß § 1 (5) u. (9) BauNVO Sex-Shops und Vorführräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe nicht zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

2. Die maximale Sockelhöhe (Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses) beträgt gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO
   - im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) 63,00 m üNHN,
   - im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) 63,50 m üNHN,
   - im Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA 3) 64,00 m üNHN und
   - im Allgemeinen Wohngebiet 4 (WA 4) 64,50 m üNHN.

3. Die maximale Traufhöhe (Höhe zwischen Sockel und Schnittpunkt Oberkante Sparren des Dachgeschosses, gemessen am aufgehenden Mauerwerk) beträgt gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO 6,20 m.
   Für ein in den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 4 (WA 1 und 4) gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) beträgt davon abweichend die maximale Traufhöhe 9,00 m.

4. Die maximale Gebäude- bzw. Firsthöhe (Höhe zwischen Sockel und der oberen Dachkante) beträgt gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO 9,50 m.
   Bei Gebäuden mit Flachdach gilt als Gebäudehöhe die Oberkante Attika, gemessen an der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks.
   Bei Gebäuden mit geneigten Dächern bemisst sich die Gebäudehöhe bis zum First bzw. bis zur Spitze der Dachkonstruktion der baulichen Anlage.

Anzahl der Wohneinheiten

5. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB
   - im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) auf fünf Wohnungen je Einzelhaus und
   - in den Allgemeinen Wohngebieten 2, 3 und 4 (WA 2,3 und 4) auf zwei Wohnungen je Einzelhaus, Doppelhaushälfte bzw. Reihenhaus begrenzt.

Dachform und –neigung

6. Dächer sind gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW mit einer Dachneigung
   - in den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 4 (WA 1 und 4) von 0°-30° und
   - in den Allgemeinen Wohngebieten 2 und 3 (WA 2 und 3) von 15°-30°

   auszuführen.

   Davon abweichend sind untergeordnete Bauteile, Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen mit geringerer Dachneigung oder Flachdach zulässig.

7. Dachaufbauten (Gauben) sind gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW unzulässig.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

8. Garagen, überdachte Stellplätze u.ä. im Sinne des § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m einzuhalten.

9. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in einer Größe bis maximal 10,00 qm unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen, nicht jedoch zwischen GFL-Fläche und vorderer Baugrenze, zulässig. Die Nebenanlagen sind mit einer maximalen Firsthöhe von 3,00 m zu errichten, gemessen über der natürlichen Geländeoberfläche gemäß § 2 (4) BauO NRW.

Einfriedung und Begrünung

10. Vorgärten (Bereich zwischen GFL-Fläche und vorderer Baugrenze) und Gartenanlagen sind gemäß 89 (1) Nr. 5 BauO NRW naturnah zu gestalten und mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Anlage von sogenannten Steingärten (großflächige Verwendung von Kies, Schotter, Steinen o.ä. mineralischen Schuttgütern) ist bis auf den erforderlichen Erschließungsanteil (Stellplätze, Zufahrten zu den Garagen, Zuwegungen zum Eingang) unzulässig.

11. Vorgärten dürfen gemäß § 89 (1) Nr. 5 BauO NRW nur mit einem Rasenkantenstein bzw. einer Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen oder sichtoffenen Zäunen - maximal 0,80 m Höhe über Straßenachse - eingefriedet werden. Feste Einfriedungen (z.B. Mauern) sind nur bis 0,50 m Höhe über Straßenachse zulässig.

12. Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind gemäß § 89 (1) Nr. 5 BauO NRW in den Vorgartenflächen mit Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen so einzugrünen, dass die Behälter von der GFL-Fläche nicht eingesehen werden können.

13. Auf den Stellplatzanlagen ist gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB je fünf angefangener Stellplätze in einer geeigneten Baumscheibe ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, gegen Anfahren zu schützen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

14. Die innerhalb der privaten Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB als zu erhalten festgesetzten Bäume sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Passiver Lärmschutz

15. Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB in den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern entlang der östlichen Baugrenze schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungen vorzusehen. Eine schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn in diesen Räumen zusätzliche Fenster vorgesehen sind, an denen keine Überschreitung der Orientierungswerte auftreten.

Erschließung

16. Für die GFL-Flächen wird gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB
    - ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie
    - ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

Aufstellungsverfahren

Dieser Plan ist gemäß § 13a (1) BauGB aufgrund des Ratsbeschlusses vom 27.08.2020 aufgestellt worden.

Steinfurt,

Bürgermeisterin

Dieser Plan hat laut Ratsbeschluss vom gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.

Steinfurt,

Techn. Beigeordneter

Dieser Plan mit seinen Festsetzungen nach § 9 BauGB – in Verbindung mit der BauNVO und § 89 BauO NRW – ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Kreisstadt Steinfurt am als Satzung beschlossen worden.

Steinfurt,

Bürgermeisterin Schriftführerin

Dieser Plan liegt gemäß § 10 (3) BauGB mit zugehöriger Begründung laut ortsüblicher Bekanntmachung vom öffentlich aus.
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung ist der Plan rechtsverbindlich geworden.

Steinfurt,

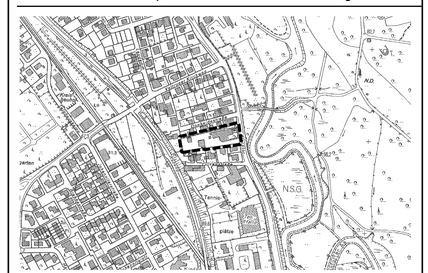
Techn. Beigeordneter

KREISSTADT STEINFURT

- Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung -

Bebauungsplan Nr. 62a

„Luisenstraße / Dopheidestraße – Teil I“ - Burgsteinfurt



Planübersicht 1 : 5.000

Planungsstand	Datum	Änderungen		Datum
Entwurf	06.05.2021			
Rechtsverbindlichkeit		Stand		
FD 61 : Bereich Stadtplanung	Sachbearbeiter : B. Epping	Gezeichnet : A. Zuchhold	Maßstab : 1 : 500	Blatt-Nr. : 1
Die Bürgermeisterin In Vertretung		(Schröder) Technischer Beigeordneter		

Emsdettener Straße 40, 48565 Steinfurt, Telefon (02552) 925-0, Fax (02552) 925-472